

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená podle ust. § 2302 a následujícího zákona č. 89/2014 Sb., občanský zákoník, v účinném znění, mezi níže uvedenými účastníky:

č. D/22/371

Teplárny Brno, a.s.

se sídlem: Okružní 25, 638 00 Brno

zastoupena: Ing. Petrem Fajmonem, MBA, členem představenstva a generálním ředitelem

IČ: 463 47 534

DIČ: CZ46347534

zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. B 786

(jako pronajímatel)

a

Taneční škola STARLET s.r.o.

se sídlem: Lipská 2446/3, Žabovřesky, 616 00 Brno

zastoupena: Mgr. Lucíí Kokotkovou Buryanovou, jednatelkou

IČ: 06089445

DIČ: CZ06089445

zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. C 99963

(jako nájemce)

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti, pozemku p.č. 853/1, jehož součástí je budova č.p. 253, kat. území Zábřovice, obec Brno, zapsaného na LV č. 644 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Budova se nachází na ulici **Špitálka 6, Brno**.
2. Pronajímatel tímto přenechává nájemci k užívání prostory v budově specifikované v čl. I odst. 1 o celkové výměře **245,5 m²**. Popis pronajatého prostoru je uveden ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č. 1.
3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu dohodnuté nájemné.

II. Účel nájmu a předmět činnosti nájemce

1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu (účel užívání): **taneční centrum, kancelář**.
2. Nájemce prohlašuje, že využití prostoru je v souladu s jeho předmětem činnosti zapsaným v obchodním rejstříku/živnostenském rejstříku. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu se sjednaným účelem užívání.
3. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu nájmu, stav předmětu nájmu je mu ke dni podpisu této smlouvy znám a v tomto stavu předmět nájmu přijímá. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu způsobem odpovídajícím sjednanému účelu užívání až od okamžiku, kdy bude mít vyřízena veškerá potřebná rozhodnutí a povolení orgánů veřejné správy a tato rozhodnutí a povolení nabude právní moci. Na vyzvu pronajímatele je nájemce povinen tyto dokumenty pronajímateli předložit k nahlédnutí a pořízení kopie bez zbytečného odkladu. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu nájmu, stav předmětu nájmu je mu ke dni podpisu této smlouvy znám a v tomto stavu předmět nájmu přijímá.

III. Trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou s účinností od 1. 6. 2022.**

IV. Nájemné a způsob platby nájmného

1. Roční cena nájmu (nájemné) je stanovena dohodou a její výše je uvedena v platném výpočtovém listu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako Příloha č. 1. K nájmemnému bude účtována příslušná sazba DPH dle platných právních předpisů.
2. V období realizace stavebních úprav může být nájemci cena nájmu snížena na 200 Kč /m²/rok - provizorium. Částka představující snížení nájmného, jako i doba jejího uplatnění, je závislá na rozsahu stavebních úprav a rozhodnutí pronajímatele. Snížené nájemné se uplatní v přepočtu ročního nájmného v režimu provizoria, v délce maximálně 2 měsíce od podpisu této smlouvy, a to jen v případě stavebních úprav nutných pro výkon předmětu podnikání v předmětu nájmu dle ustanovení I. této smlouvy. Snížené nájemné v režimu provizoria je možné uplatnit jedenkrát za období trvání nájmu.
3. Nájemné bude nájemce hradit zpětně za předchozí měsíc na základě faktur vystavených pronajímatelem do 5. pracovního dne následujícího měsíce. Lhůta pro splatnost faktur byla sjednána v délce 14 dnů od data vystavení faktury na účet pronajímatele uvedený ve faktuře – daňovém dokladu. Za zaplacení částky dle ustanovení IV.1. se považuje její připsání na účet pronajímatele.
4. Spolu s nájmem je nájemce povinen hradit pronajímateli cenu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to ve výši, která je na základě předpokládaných nákladů stanovena pronajímatelem ve výpočtovém listu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako Příloha č. 1. V souvislosti s fakturací splatných částek se uplatní podmínky uvedené v ustanovení IV.3 této smlouvy.
5. Sjednané nájemné je možno měnit dohodou obou smluvních stran v závislosti na vývoji výše obvyklého nájmného, nebo v souladu s obecně závaznými právními předpisy, které budou tuto oblast upravovat.
6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, a to bez ohledu na odst. 7 tohoto ustanovení, vždy od 1. ledna kalendářního roku dále do budoucna z důvodů inflace, a to o tolik procent, kolik procent činila inflace v roce předcházejícím. Inflaci se rozumí meziroční inflace měřená vzrůstem úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb, kterou udává každým kalendářním rokem Český statistický úřad za rok předcházející, vyjádřená v procentech. Zvýšil-li pronajímatel nájemné z důvodů inflace a nájemce již splatné nájemné podléhající tomuto zvýšení zaplatil, pak je nájemce povinen doplatek k již zaplacenému nájmemnému pronajímateli zaplatit v termínu nejbližší příště splatného nájmného, pokud se strany nedohodnou jinak.
7. Pronajímatel je rovněž oprávněn jednostranně v souvislosti se zvýšením cen jednotlivých vstupů upravit výši ceny za služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle čl. IV.3. této smlouvy.
8. Pronajímatel je povinen nájemci vyúčtovat zálohy za poskytnuté služby ve smyslu ustanovení IV.3. této smlouvy za zúčtovací období /kalendářní rok/, nejpozději do **31.3. následujícího** roku. Jedná se o služby spojené s odběrem tepelné energie, studené vody a studené vody pro ohřev TV. Rozdíly mezi skutečnými náklady a výší záloh musí smluvní strany vyrovnat do 15 dnů ode dne doručení vyúčtování. Náklady zaplacené pronajímatelem za nájemcem odebranou elektrickou energií, plyn a studenou vodu, v případě, že nájemce nemá uzavřenou samostatnou smlouvu s (výrobce) dodavatelem předmětných služeb, pronajímatel nájemci fakturu (E. ON Česká republika, a.s., JMP a s., BVaK, a.s.) do výše odběrů přefakturuje. V uvedeném případě je nájemce povinen uhradit fakturu (daňový doklad) vystavenou pronajímatelem dle data splatnosti. Uvedené závazky je nájemce povinen splnit i po ukončení nájmního vztahu a to do 20 dnů od ukončení nájmního vztahu max. však dle data splatnosti doručené faktury. Má-li nájemce uzavřenou samostatnou smlouvu s

dodavatelem elektrické energie, zavazuje se po skončení nájmu a vyrovnání všech závazků s dodavatelem elektrické energie za dobu nájmu, převést tuto smlouvu na pronajímatele. Doručením se rozumí uplynutí 10-ti denní lhůty od dne odevzdání faktury k poštovní přepravě. Zaplacením se rozumí připsání fakturované částky na účet pronajímatele. Reklamací faktury je přípustná do 30 dnů od jejího doručení za předpokladu její řádné a včasné úhrady.

9. Pokud nájemce nesplní povinnosti vyplývající z ustanovení IV.1., IV.2., IV.3., zavazuje se zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení ode dne splatnosti do zaplacení, úroky jsou splatné na výzvu pronajímatele k jejich úhradě. Odstoupení od smlouvy ze strany nájemce v době stavebních úprav je sankcionováno smluvní pokutou ve výši provizoria ve smyslu ustanovení IV.2. této smlouvy. Tímto ustanovením není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn provádět veškeré stavební úpravy a měnit účel užívání předmětu nájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele. V případě stavebních úprav, změn účelu užívání stavby v souladu s výkonem předmětu činnosti nájemce, oproti stávajícímu účelu využití objektu ze strany nájemce, je tento povinen na vlastní náklady a odpovědnost zajistit souhlasné vyjádření orgánu státní správy. K zajištění předmětných souhlasů a rozhodnutí bude nájemce zmocněn pronajímatelem po schválení předložené projektové dokumentace, technického popisu předpokládaných úprav v režimu ohlášení stavby.
2. Projektovou dokumentaci včetně jejích změn v průběhu stavebních úprav nebo technický popis, a dále změnu v účelu užívání předmětu nájmu je nájemce povinen před podáním žádosti o vydání stavebního povolení, ohlášení stavby a oznámení o změně účelu užívání předmětu nájmu předat pronajímateli ke schválení. Nesplnění uvedeného závazku je důvodem pronajímatele k okamžitému odstoupení od této nájemní smlouvy.
3. Nájemce je povinen předmět nájmu uvedený v ustanovení I. této smlouvy užívat jako řádný hospodář a na své náklady zajišťovat drobnou údržbu. Nájemce je povinen v souvislosti s realizací předmětu činnosti a vlastního užívání předmětu nájmu neznečišťovat a neničit prostory v bezprostřední blízkosti předmětu nájmu. Nájemce je povinen zajišťovat pořádek před vchodem do prostor, které nájemce v rozsahu činnosti realizované v předmětu nájmu užívá.
4. Nájemce je oprávněn provádět odpisy technického zhodnocení podle zákona č. 586/1992 Sb. v platném znění a podle zákona č. 593/1992 Sb. v platném znění může nájemce vytvářet rezervy na opravu hmotného majetku, který netvoří s předmětným objektem jeden celek a tyto také sám podle příslušných právních předpisů odepisovat.
5. Nájemce je oprávněn umístit na nemovitosti, ve které se nachází předmět nájmu, obvyklé návěští. Obvyklým návěštěm se rozumí návěští o maximálně 1 m² plochy spojené se zdí nemovitosti obsahující výhradně písemné nebo obrazové sdělení podnikatelského subjektu s určením jeho předmětu činnosti. Nájemce nemá oprávnění pronajmout na nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy plochu k reklamě či obdobné činnosti třetí osobě.
6. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou pronajímateli. Pronajímatel neodpovídá za poškození, ztrátu, zničení majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu. Nájemce je povinen zabezpečit předmět nájmu uvedený v ustanovení I. této smlouvy proti vniknutí, zabezpečit svůj movitý majetek tak, aby nedošlo k jeho poškození, zničení, odcizení. V případě hrozící škody na majetku pronajímatele je nájemce povinen učinit okolnostem přiměřené opatření k jejímu odvrácení.
7. Nájemce je povinen při své činnosti, která je spojena s užíváním předmětu nájmu dodržovat obecně závazné právní předpisy, hygienické, bezpečnostní, provozní a jiné předpisy. V této souvislosti je nájemce povinen doložit pronajímateli do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy dokumenty potřebné k řádnému užívání prostoru sloužícího k podnikání, tj. zejména revizní zprávu elektroinstalace, provozní řád, požární poplachovou směrnici, apod.

Nesplnění povinnosti doložit dokumenty v uvedené lhůtě bude považováno za podstatné porušení smlouvy. Dále je nájemce povinen dodržovat kvalitu odpadních vod podle Kanalizačního řádu, schváleného Magistrátem města Brna, v platném znění.

8. Nájemce je povinen na vlastní náklady a svým jménem zajistit odvoz (zpracování) odpadů vzniklých v souvislosti s činností realizovanou v předmětu nájmu, včetně odpadu nacházejícího se před prostorami. Jedná se především o odpad vyprodukovaný z výrobní a skladové činnosti provozované v pronajatém prostoru. Odvoz běžného komunálního odpadu zajišťuje na své náklady pronajímatel.
9. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část uvedenou v ustanovení I. této smlouvy do podnájmu třetí osobě.
10. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu, a to v pracovní dny od 7.⁰⁰ do 15.³⁰ hod. Písemné oznámení o předpokládaném vstupu zašle pronajímatel nájemci 5 pracovních dnů předem, nebo oznámení provede jiným, předem s nájemcem dohodnutým způsobem.
11. V případě skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém se nacházel ke dni podpisu této nájemní smlouvy s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě, že nájemce v den ukončení nájmu neodevzdá vyklizený předmět nájmu pronajímateli, je pronajímatel v souvislosti s výkonem vlastnického práva oprávněn zajistit dřívější předmět nájmu (dále jen objekt) proti vstupu neoprávněných osob včetně dřívějšího nájemce (dále jen neoprávněná osoba) do objektu. V případě pozdního vyklizení předmětu nájmu se sjednává smluvní pokuta, která činí 3000,- Kč za každý započatý den prodlení, splatná na výzvu pronajímatele k její úhradě.
12. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu zajistit ve všech veřejných rejstřících (zejména obchodní rejstřík a živnostenský rejstřík) výmaz provozovny či změnu sídla, je-li jejich adresa shodná s adresou předmětu nájmu a byla-li adresa provozovny či sídla zaspána do veřejného rejstříku na základě této nájemní smlouvy. V případě, že nájemce nesplní povinnost podle tohoto odstavce ani do 30 dnů ode dne skončení nájmu, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu, která činí 1000,- Kč za každý započatý den prodlení, splatnou na výzvu pronajímatele k její úhradě.

VI. Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah dle této smlouvy zaniká způsobem stanoveným zákonem.
2. Nájemní vztah může skončit také výpovědí této smlouvy jednou ze smluvních stran. Smluvní strany sjednávají **tříměsíční výpovědní dobu**. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo k doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je oprávněn bez nároku nájemce na náklady vynaložené v souvislosti s pronájmem předmětu nájmu vypovědět nájemní smlouvu v případě porušení povinnosti nájemce stanovené touto smlouvou s výpovědní dobou v délce jednoho měsíce, nejde-li o porušení povinnosti podstatným způsobem, pro které je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět i bez výpovědní doby.
4. Poruší-li nájemce podstatným způsobem své povinnosti dle této smlouvy, má pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvu i bez výpovědní doby. Porušením povinnosti podstatným způsobem se rozumí porušení povinnosti nájemce dle čl. II.2, IV.1., IV.3. a V.1. této smlouvy a užívání předmětu nájmu způsobem, kdy se tento opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo kdy hrozí jeho zničení. Pronajímatel před podáním výpovědi vyzve nájemce k nápravě, poskytnu mu k ní přiměřenou lhůtu a upozorní nájemce na možnost výpovědi bez výpovědní doby. Hrozí-li však pronajímateli naléhavé vážné nebezpečí z prodlení, je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby, aniž by nájemce vyzval k nápravě. Nájemní vztah končí dnem, v němž byla výpověď doručena nájemci.

VII. Ustanovení společná a závěrečná

1. Práva a povinnosti neupravené touto nájemní smlouvou se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

2. Nájemní smlouvu je možno měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
3. Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích s platností originálu, z nich pronajímatel i nájemce obdrží 1 výtisk.
4. V případě, že některé ustanovení této smlouvy se ukáže neplatným, odporovatelným, neúčinným či nevynutitelným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy touto skutečností nedotčena. Smluvní strany se zavazují dohodnout se na náhradě takového ustanovení za ustanovení jiné, které je svým účelem a právními důsledky nejbližší vadnému ustanovení.
5. Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy povinnosti Tepláren Brno, a.s. uveřejňovat smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv a zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a to nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy. Pokud mají obě smluvní strany povinnost uveřejnit tuto smlouvu v Registru smluv, smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu do registru smluv vloží Teplárny Brno, a.s. Za uveřejnění této smlouvy si nebudou smluvní strany nic platit ani nahrazovat či poskytovat. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že platnost tohoto ujednání zůstává zachována i v případě zániku nebo neplatnosti této smlouvy.
- 6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu všemi účastníky smlouvy a účinnosti dnem uvedeným v čl. III. odst. 1 této smlouvy, nejdříve dnem uveřejnění této smlouvy v registru smluv.**
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a jejímu obsahu porozuměly, že byla uzavřena dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho smluvní strany připojují ke smlouvě své podpisy.
- 8. Tato smlouva nahrazuje v plném rozsahu smlouvu č. G/99/116 ze dne 20. 12. 1999.**

Příloha č. 1: výpočtový list – úhrada za užívání nebytového prostoru

V Brně dne:
Za pronajímatele:

V Brně dne:
Za nájemce:

.....
Ing. Petr Fajmon, MBA
člen představenstva
a generální ředitel

.....
Mgr. Lucie Kokotková Buryanová
jednatelka